

DECLARAR LA UTILIDAD PÚBLICA DE LA CITADA INSTALACIÓN, que lleva implícita la Necesidad de Ocupación de los Terrenos, e implica la Urgente Ocupación de los mismos, a los efectos del Art. 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.

APROBAR el proyecto de ejecución de la instalación eléctrica descrita. Esta aprobación se concede de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre, artículos 130 y 131, con las siguientes condiciones:

1.ª Las obras deberán realizarse de acuerdo con el proyecto presentado, con las variaciones que en su caso, se puedan solicitar y autorizar.

2.ª El plazo de puesta en marcha será de un año contado a partir de la fecha de la presentación de la resolución.

3.ª El titular de la citada instalación dará cuenta de la terminación de las obras a este Servicio Territorial, a efectos del reconocimiento definitivo y extensión del Acta de Puesta en Marcha.

4.ª Por este Servicio Territorial se comprobará si en la ejecución del proyecto se cumplen las condiciones dispuestas en los reglamentos que rigen los servicios de electricidad, para lo cual el titular de la instalación, dará cuenta por escrito del comienzo de los trabajos, el cual, durante el periodo de construcción, y asimismo, también en el de explotación los tendrá bajo vigilancia e inspección en su totalidad.

4.1. Las partes aéreas de la instalación de alta tensión, no aisladas, deberán realizarse cumpliendo lo establecido en el Real Decreto 1432/2008 de 29 de Agosto, por el que establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

Las medidas adoptadas para dar cumplimiento a esta condición deberán ser recogidas y certificadas por el director de obra, en el certificado de dirección de obra.

5.ª La Administración, podrá dejar sin efecto la presente resolución en cualquier momento en que observe el incumplimiento de las condiciones impuestas en ella.

6.ª En tales supuestos la Administración previo el oportuno expediente, acordará la anulación de la autorización, con todas las consecuencias de orden administrativo y civil que deriven según las disposiciones legales vigentes.

Esta Resolución se emite con independencia de cualquier autorización prevista en la normativa vigente y sin perjuicio de terceros.

Esta instalación no podrá entrar en servicio, mientras no cuente el peticionario de la misma con la aprobación del proyecto de ejecución.

CONTRA LA PRESENTE RESOLUCIÓN, QUE NO PONE FIN A LA VÍA ADMINISTRATIVA, SE PODRÁ INTERPONER RECURSO DE ALZADA, EN EL PLAZO DE UN MES, CONTADO A PARTIR DE LA FECHA DE NOTIFICACIÓN, ANTE EL ILMO. SR. DIRECTOR GENERAL DE ENERGÍA Y MINAS, C/ LORENZO HURTADO 6, PLANTA 7.ª, 47071 VALLADOLID, EN EL PLAZO DE UN MES, CONTADO A PARTIR DE LA FECHA DE NOTIFICACIÓN DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ART. 114 Y SIGUIENTES DE LA LEY 30/92 DE RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN.

El Jefe del Servicio Territorial, P.D. (Resolución de 30/01/2004, B.O.C. y L. de 02/02/2004), Julio Rodríguez Soria.

* * *

INFORMACIÓN PÚBLICA DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

En cumplimiento de lo que disponen el TÍTULO VII del Real Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, el TÍTULO IX de la Ley 54/1997 de 27 de Noviembre del Sector Eléctrico, el Decreto 127/2003 de 30 de Octubre de la Junta de Castilla y León y la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se somete a información pública la solicitud de autorización administrativa de la instalación de servicio esencial, cuyas características son:

EXPEDIENTE N.º: AT 13179

- A. PETICIONARIO: IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.
- B. LUGAR DONDE SE VA A ESTABLECER LA INSTALACIÓN: TÉRMINO MUNICIPAL DE VITIGUDINO.
- C. FINALIDAD DE LA INSTALACIÓN: NUEVA POSICIÓN DE 13,2/20 VA EN STR.
- D. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES: NUEVA POSICIÓN DE 13,2/20 VA EN STR. DE VITIGUDINO.
- E. PRESUPUESTO: 63.239,30 EUROS.

Durante el plazo de VEINTE DÍAS, los interesados podrán examinar el proyecto de la instalación en las oficinas de este Servicio Territorial, sitas en SALAMANCA, Ronda de Sancti Spiritus, 23-29 bajo.

Durante el mismo plazo y en las mismas oficinas, podrán presentar por escrito duplicado y dirigidas a este Servicio Territorial las reclamaciones que estimen oportunas.

El Jefe del Servicio Territorial, P.D. (Resolución de 30/01/2004, B.O.C. y L. de 02/02/2004), Julio Rodríguez Soria.

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamientos

Salamanca

PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Anuncio

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Salamanca, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de julio de 2009, en relación al Plan Parcial Sector "Las Malotas", adoptó los siguientes acuerdos:

PRIMERO: APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PLAN PARCIAL SECTOR "LAS MALOTAS", PROMOVIDO POR ÁREA LOGÍSTICA OESTE SL, CON LOS CAMBIOS RELACIONADOS EN EL EXPOSITIVO TERCERO.

SEGUNDO: NOTIFICAR EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA A LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, A LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SALAMANCA, AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y AL PROMOTOR. ASIMISMO A LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN, ADJUNTÁNDOLE UN EJEMPLAR COMPLETO Y DILIGENCIADO DEL INSTRUMENTO APROBADO JUNTO CON SU SOPORTE INFORMÁTICO.

TERCERO: PUBLICAR EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA EN EL BOLETÍN OFICIAL DE CASTILLA Y LEÓN. DICHO ACUERDO SE PUBLICARÁ EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SALAMANCA ACOMPAÑADO DE UN ANEXO CON LAS DETERMINACIONES

RECOGIDAS EN EL ARTÍCULO 175.2 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

Lo que, de conformidad con los artículos 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se hace público, indicando que contra este Acuerdo podrá formularse Recurso Contencioso Administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede en Valladolid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de esta publicación. (arts. 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa).

Salamanca, a 12 de agosto de 2009.-EL ALCALDE, PD. EL TTE ALCALDE, Francisco Albarrán Losada.

PLAN PARCIAL SECTOR "LAS MALOTAS" ANEXO

- ANEXO I: MEMORIA VINCULANTE
- ANEXO II: NORMATIVA
- ANEXO III: RELACIÓN DE DOCUMENTOS
- ANEXO I: MEMORIA VINCULANTE

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

TÍTULO I.-OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Capítulo I.1.- Objetivos

Capítulo I.2.- Criterios

TÍTULO II.-ORDENACIÓN PROPUESTA

Capítulo II.1.- Condicionantes de la ordenación

Capítulo II.2.- Análisis de las alternativas

Capítulo II.3.- Descripción de la ordenación propuesta

Capítulo II.4.- Zonificación

II.4.1.- Aprovechamientos urbanísticos

II.4.2.- Sistemas locales de espacios libres, equipamientos, vías públicas y servicios

II.4.3.-Cuadro resumen de características

Capítulo II.5.- Adecuación al planeamiento superior y a la normativa urbanística vigente

Capítulo II.6.- Unidades de ejecución y sistemas de actuación

TÍTULO III.-RED VIARIA Y SERVICIOS

Capítulo III.1.- Red viaria

III.1.1.- Accesos

III.1.2.- Viario interior

Capítulo III.2.- Servicios urbanísticos

III.2.1.- Abastecimiento y red de distribución de agua

III.2.2.- Red de alcantarillado de aguas residuales

III.2.3.- Red de alcantarillado de aguas pluviales

III.2.4.- Energía eléctrica

III.2.5.- Alumbrado público

III.2.6.- Canalizaciones telefónicas y de telecomunicación

TÍTULO IV.-CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1998 DE 24 DE JUNIO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS DE CASTILLA Y LEÓN

TÍTULO V.-JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

TÍTULO VI.-CESIONES Y OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

TÍTULO VII.-PLAN DE ETAPAS

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El objeto del presente Plan Parcial es el establecimiento de la ordenación detallada del sector "Las Malotas" mediante las determinaciones de detalle suficientes para obtener los derechos definidos en los artículos 19.3 de la Ley 5/1999, y 44 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en base a lo dispuesto en la Revisión-Adaptación del Plan General de ordenación Urbana de Salamanca, la cual clasifica el ámbito del sector citado como suelo urbanizable delimitado de uso industrial.

La ordenación detallada propuesta mediante el Plan Parcial se ha desarrollado en función de los objetivos y criterios que se describen a continuación.

Capítulo I.1.- Objetivos

- Desarrollo del planeamiento urbanístico general mediante una ordenación detallada que genere suelo urbanizado susceptible de acoger industrias de carácter general así como cualquier actividad compatible con la industrial, dotado de todos los equipamientos y servicios necesarios para hacer posible el desempeño de la actividad económica.
- Estructura de la red viaria interior del sector en función de la intensidad y características del tráfico de vehículos pesados que puedan generar las áreas industriales y en coordinación con los accesos desde las vías de comunicación circundantes.
- Establecimiento del sistema de espacios libres en coordinación con las áreas destinadas al uso industrial así como a las zonas de equipamientos.
- Emplazamiento del sistema local de equipamientos de manera que se facilite su utilización tanto a los usuarios del polígono como a la población del municipio.
- Definición de las conexiones exteriores de los servicios urbanísticos así como de los accesos desde el viario periférico, estable-

ciendo las modificaciones precisas de las instalaciones e infraestructuras existentes.

- Integración medioambiental del área industrial ordenada con la explotación agrícola del suelo rústico adyacente, así como con las áreas residenciales contiguas, introduciendo los elementos y determinaciones precisas para armonizar la actividad industrial con los valores ambientales existentes.
- Establecimiento de las condiciones volumétricas y arquitectónicas de los edificios a construir en el sector con características de elevada calidad y de manera que no se precisen futuros Estudios de Detalle.

Capítulo I.2.- Criterios

Los criterios más relevantes adoptados para establecer la ordenación detallada del sector "Las Malotas" han sido los siguientes:

- Ordenación del suelo lucrativo destinado al uso predominante industrial en áreas diferenciadas, de manera que se permita tanto el establecimiento de industria nido, correspondiente a la parcela mínima de 500 m², como el de actividades de tipo medio, haciendo igualmente posible el asentamiento de entidades logísticas, en una zona destinada a tal fin, así como el uso de almacén-escaparate en una amplia zona con emplazamiento preferente.
- Disposición de franjas de espacios libres de protección en la periferia del sector como barrera vegetal de protección entre la actividad agrícola y residencial periférica y la industrial del sector.
- Concentración del sistema local de equipamientos públicos en dos zonas, la aledaña al mercado regional, así como la próxima a la residencial al oeste del ámbito, con el doble objetivo de que los equipamientos constituyan un elemento de separación a modo de barrera entre la actividad del recinto ferial o la residencial y la industrial así como que ésta última afecte en la menor medida posible al uso dotacional.
- Implantación del acceso al sector industrial desde la carretera del mercado regional desvinculando en su tramo principal el tráfico de vehículos tanto al sector como al mercado regional con el acceso a las parcelas.
- Remodelación de la actual intersección de la carretera del mercado con la N-620 en función de los nuevos condicionantes geométricos y de tráfico que implica su utilización común para el Recinto Ferial, "Las Malotas" y el Puerto Seco de Salamanca.
- Diseño de una amplia red viaria interior que permita el fácil acceso a las parcelas así como la circulación fluida y el estacionamiento de los vehículos industriales a lo largo del viario.
- Definición de nuevas infraestructuras para el abastecimiento de agua y saneamiento del polígono industrial desde las redes municipales existentes en Tejares.
- Configuración de redes separativas de alcantarillado de aguas residuales y de pluviales a fin de poder verter estas últimas a los cauces naturales del terreno.

TÍTULO II.- ORDENACIÓN PROPUESTA

Capítulo II.1.- Condicionantes de la ordenación

El primer condicionante que se presenta para establecer la ordenación del sector "Las Malotas" es la imposibilidad de realizar un acceso propio para el sector desde la carretera N-620, dadas las limitaciones que presenta la configuración de la fachada a la carretera citada del ámbito en relación con las restricciones que impone en materia de accesos el Reglamento de Carreteras.

Por lo tanto, es preciso aprovechar el acceso actual conjunto para el Recinto Ferial y la carretera del Mercado, que igualmente condiciona la solución por su incapacidad para soportar el incremento de tráfico que generará no sólo el sector "Las Malotas" sino también el futuro Puerto Seco de Salamanca, situado frente al Recinto Ferial, en la margen contraria de la carretera N-620.

Por consiguiente, el acceso al sector y su red viaria han de estructurarse apoyándose en la carretera del Mercado, la cual se caracteriza por fuertes pendientes, en torno al 10% en su tramo inicial y alrededor del 6% a partir de la vaguada del regato Cantimporras, presentando a lo largo de su recorrido diversos accesos al Recinto Ferial, por lo que no es factible acometer un cambio sustancial de su perfil longitudinal,

independientemente de la circunstancia de que todo el tramo de la carretera adyacente al recinto ferial es exterior al ámbito de "Las Malotas".

El mencionado condicionante de las fuertes pendientes de la carretera es igualmente aplicable a la configuración topográfica del terreno, si bien este factor puede paliarse mediante las rasantes que se adopten en la red viaria local, con las limitaciones de que han de apoyarse en las de la carretera del Mercado así como las que impone la viabilidad económica de la actuación.

En cuanto a los servicios urbanos, en particular, respecto al suministro de agua y el alcantarillado, cabe destacar que las infraestructuras existentes en las inmediaciones para dar servicio a las instalaciones del Recinto Ferial y la Urbanización Peñasolana no tienen capacidad para satisfacer las necesidades de "Las Malotas", por lo que es preciso conectar las redes locales del sector a las redes municipales existentes en Tejares, en el sector Buenos Aires. Además, las soluciones que se prevean para la conexión mencionada han de satisfacer el doble condicionante de permitir una utilización común con los sectores industriales de la zona, "Las Lanchas" y "Peña Alta" y, al propio tiempo, no vincular el desarrollo de "Las Malotas" al de los otros dos sectores.

Capítulo II.2.- Análisis de las alternativas

La alternativa más importante que se ha planteado a la hora de establecer la ordenación, dado que todo el sistema viario se estructura en torno a la carretera del Mercado, ha sido referente al tratamiento a aplicar al necesario ensanche de la misma en el ámbito de "Las Malotas", considerando en el tramo adyacente al Recinto Ferial un nuevo vial común de doble calzada, con o sin mediana, constituido por la carretera actual y su desdoblamiento dentro del sector. Esta vía arterial prestaría servicio conjunto para el acceso a las instalaciones feriales y a las industriales.

Sin embargo esta solución alternativa presenta el importante inconveniente de mezclar el tráfico de acceso al mercado regional y a otras zonas del polígono industrial con el tráfico local generado por las naves industriales contiguas al vial, lo que ocasionaría importantes perturbaciones en el tráfico general debido a las maniobras de vehículos pesados habituales en las zonas industriales.

Por esta razón se ha optado por realizar el desdoblamiento manteniendo la carretera actual exclusivamente para el tráfico de acceso al Recinto Ferial y al propio sector "Las Malotas", mientras que el vial desdoblado, de doble carril y sentido de circulación único, se reserva exclusivamente para el tráfico local de la zona industrial, que así no interfiere con el general.

Con respecto a la ordenación y, en particular, a los usos pormenorizados planteados, se ha considerado la posibilidad de establecer una zona destinada a parque tecnológico, con una ordenanza específica y situación preferente. No obstante, después de contrastar con las actuaciones de este tipo desarrolladas en Castilla y León y en otras comunidades autónomas, se ha comprobado que para acometer este uso debe destinarse la totalidad de la actuación, así como que, según los estudios de mercado realizados por la entidad promotora, es muy dudosa la demanda que suscita. Por todo ello se ha desestimado esta alternativa, teniendo en cuenta, además, que cualquier desarrollo tecnológico puntual que pretenda asentarse en el sector es compatible con la ordenación y usos establecidos y, por lo tanto, realizable en "Las Malotas".

En cuanto a los restantes usos pormenorizados autorizados, aparte de la lógica reserva de las zonas de fachada del polígono, con mayor valor comercial para la aplicación de este uso combinado con el de almacén, así como la reserva de la manzana con mejores condiciones topográficas para uso logístico, e igualmente la reserva de una zona adecuada por su configuración para industria nido, se ha desestimado el establecimiento de zonas específicas para otros usos compatibles, como por ejemplo, de oficinas, ya que éste u otros usos pueden desarrollarse en las zonas con uso de industrial general y así la ordenación es más flexible, evitándose posteriores modificaciones del Plan Parcial si las hipótesis que pudieran formularse en el momento actual respecto de otros usos compatibles no se vieran confirmadas posteriormente por la demanda de suelo al desarrollarse el sector.

Capítulo II.3.- Descripción de la ordenación propuesta

La ordenación propuesta se vertebra a partir de la carretera del Mercado Regional de ganado, convenientemente acondicionado su trazado en su tramo final. Dado que esta vía es la única posibilidad de ac-

ceso al sector de "Las Malotas", compartido con el Mercado Regional, desde la carretera N-620, se desvincula su tramo principal, adyacente al mercado, del tráfico interior del polígono, desdoblado la calzada actual con una nueva calzada específica para la circulación interior del sector, de sentido único, separada de la existente por una acera y convenientemente comunicada con ésta por un ramal de entrada y otros dos de salida en puntos estratégicos.

Únicamente intersectan con la carretera del Mercado Regional dos vías arteriales del sector, cuya intersección con la carretera se efectúa mediante amplias glorietas adecuadas para el giro de vehículos pesados. Ambas vías arteriales se disponen con doble calzada, todo en orden a facilitar la fluidez.

Análogamente, la actual intersección de la carretera con el acceso Sur del aparcamiento del mercado se transforma en glorieta convenientemente situada, prolongando el citado acceso en su nuevo emplazamiento hacia el Noreste, para constituir un vial del sector que lo comunique con el de "Las Lanchas" y el de "Peña Alta".

En cuanto a la distribución y usos del aprovechamiento lucrativo, se ha establecido una ordenación dividida en áreas diferenciadas que se describen a continuación:

Zona de industria almacén-escaparate

Área destinada a la implantación de actividades con uso industrial de almacén combinado con uso compatible comercial hasta en un 50%, concebida con parcelas de tamaño medio, desde 1.000 a 2.000 m² o medio-alto, en torno a 4.000 m², edificación exenta o adosada hasta en tres alturas y edificabilidad sobre parcela neta de 0,85 m²/m².

Esta zona de industria almacén-escaparate, a la que se destina casi un 20% del suelo lucrativo, se sitúa en un emplazamiento preferente, con fachada a la carretera nacional y en paralelo al recinto de las instalaciones del Mercado Regional.

Zona industrial

Área establecida para el desarrollo del uso predominante de industria general convencional, con parcelas previstas desde 800 m² hasta 4.500 m², según manzanas, aunque la parcelación representada en los planos es solamente indicativa y se permite la agrupación de parcelas. Los retranqueos a frente y fondo varían según tamaño de parcela y se permite el adosamiento. La edificabilidad es de aproximadamente 0,68 m²/m² distribuida hasta en tres alturas y la ocupación máxima es la derivada de la edificabilidad. A esta zona se destina aproximadamente el 65% del suelo lucrativo.

Zona de industria nido

Zona diseñada para el establecimiento de pequeña industria general, con parcelas desde 500 m², edificabilidad de 0,80 m²/m², sin retranqueo lateral y ocupación máxima del 80%, permitiéndose el desdoblamiento en dos alturas e incluso tres para usos compatibles, aunque esto requiere un retranqueo mayor al fondo de parcela.

Zona logística

Área destinada a la implantación de actividades logísticas, concebida para naves industriales logísticas adosadas con acceso por el frente y por el fondo y amplias playas de maniobra de vehículos pesados en ambos accesos. La edificabilidad neta es de 0,40 m²/m², acorde con el planteamiento indicado, y se ha previsto su desarrollo en dos alturas, aunque en la manzana se permiten hasta tres alturas para usos compatibles.

Capítulo II.4.- Zonificación

La asignación de usos pormenorizados así como la delimitación de las zonas descritas en el apartado anterior, en las cuales se aplican los usos mencionados, se define en el plano P-1, Zonificación, indicándose a continuación sus determinaciones.

II.4.1.- Aprovechamientos urbanísticos

Superficie neta del sector excluidas zonas públicas	566.296 m ²
Sistemas Generales exteriores adscritos	182.300 m ²
Superficie bruta del sector con aprovechamiento	748.596 m ²
Edificabilidad: 748.596x0,32 m ² c/m ² = 239.551 m ² c	

Esta edificabilidad lucrativa se distribuye entre las manzanas destinadas al uso predominante industrial, según se indica en lo que sigue.

USO INDUSTRIAL				
ZONA	SUPERFICIE m ²	%	Coefficiente de edificabilidad m ² /m ²	Superficie edificable m ² _e
MANZANA 1-2	28.745	5,03	0,683446	19.646
MANZANA 3-2	27.822	4,87	0,683446	19.015
MANZANA 4	33.392	5,85	0,683446	22.821
MANZANA 5-2	21.327	3,74	0,683446	14.576
MANZANA 6	32.228	5,64	0,683446	22.026
MANZANA 7-2	21.449	3,76	0,683446	14.659
MANZANA 8	20.021	3,51	0,683446	13.683
MANZANA 9-2	15.341	2,69	0,683446	10.485
MANZANA 10	10.100	1,77	0,683446	6.903
MANZANA 11	14.390	2,52	0,683446	9.835
TOTALES	224.815	39,37	0,683446	153.649

(Coeficiente de edificabilidad 0,683446 m²/m², sobre parcela neta)

USO INDUSTRIAL NIDO				
ZONA	SUPERFICIE m ²	%	Coefficiente de edificabilidad m ² /m ²	Superficie edificable m ² _e
MANZANA 12	12.691	2,22	0,800000	10.153
MANZANA 13	11.521	2,02	0,800000	9.217
TOTALES	24.212	4,24	0,800000	19.370

(Coeficiente de edificabilidad 0,800000 m²/m², sobre parcela neta)

USO INDUSTRIAL LOGÍSTICO				
ZONA	SUPERFICIE m ²	%	Coefficiente de edificabilidad m ² /m ²	Superficie edificable m ² _e
MANZANA 2	35.479	6,21	0,400000	14.192
TOTALES	35.479	6,21	0,400000	14.192

(Coeficiente de edificabilidad 0,400000 m²/m², sobre parcela neta)

USO INDUSTRIA ALMACÉN-ESCAPARATE				
ZONA	SUPERFICIE m ²	%	Coefficiente de edificabilidad m ² /m ²	Superficie edificable m ² _e
MANZANA 1-1	32.475	5,69	0,850000	27.604
MANZANA 3-1	8.555	1,50	0,850000	7.272
MANZANA 5-1	6.605	1,16	0,850000	5.614
MANZANA 7-1	7.198	1,26	0,850000	6.118
MANZANA 9-1	3.094	0,54	0,850000	2.630
MANZANA 14	3.649	0,64	0,850000	3.102
TOTALES	61.576	10,79	0,850000	52.340

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS					
USO PORMENORIZADO	Coefficiente de ponderación	SUPERFICIE m ²	%	Coefficiente de edificabilidad m ² /m ²	Superficie edificable m ² _e
INDUSTRIAL	1,00	224.815	39,37	0,683446	153.649
INDUSTRIA NIDO	1,00	24.212	4,24	0,800000	19.370
INDUSTRIAL LOGÍSTICO	1,00	35.479	6,21	0,400000	14.192
INDUSTRIA ALMACÉN-ESCAPARATE	1,00	61.576	10,79	0,850000	52.340
TOTALES	---	346.082	60,61	---	239.551

Cálculo del aprovechamiento medio

De acuerdo con el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento medio del sector resulta:

Aprovechamiento ponderado uso industrial =

$$1,00 \times 153.649 = 153.649 \text{ m}^2\text{c}$$

Aprovechamiento ponderado uso industria nido

$$1,00 \times 19.370 = 19.370 \text{ m}^2\text{c}$$

Aprovechamiento ponderado uso industrial logístico:

$$1,00 \times 14.192 = 14.192 \text{ m}^2\text{c}$$

Aprovechamiento ponderado uso industria almacén-escaparate =

$$1,00 \times 52.340 = 52.340 \text{ m}^2\text{c}$$

Aprovechamiento lucrativo ponderado total =

$$153.649 + 19.370 + 14.192 + 52.340 = 238.551 \text{ m}^2\text{c}$$

$$238.551$$

$$\text{Aprovechamiento medio} = \frac{238.551}{566.296} = 0,42$$

$$566.296$$

Conforme a lo establecido en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, del aprovechamiento lucrativo ponderado total, igual a 238.551 m²c, corresponde a los propietarios el 90%, es decir, 214.669 m²c, debiendo ceder al Ayuntamiento el 10% restante, que representa 23.855 m²c.

Cálculo del índice de variedad de uso

Conforme al artículo 86 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el índice de variedad de uso resulta:

Aprovechamiento ponderado uso logístico 14.192 m²c

Aprovechamiento ponderado uso almacén-escaparate 52.340 m²c

Total aprovechamiento usos compatibles 66.532 m²c

Aprovechamiento total 238.551 m²c

$$66.532$$

$$\text{Índice de variedad de uso} = \frac{66.532}{238.551} \times 100 = 27,89 \%$$

$$238.551$$

II.4.2.-Sistemas locales de espacios libres, equipamientos, vías públicas y servicios

a) Sistema local de espacios libres dominio y uso público

Según se ha indicado anteriormente, los espacios libres se han dispuesto en las franjas periféricas así como en el extremo oriental y en las isletas centrales de las glorietas, siendo las superficies de estas zonas las siguientes:

ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE m ²	%
ZONA VERDE 1	10.262	1,80
ZONA VERDE 2	3.619	0,63
ZONA VERDE 3	19.167	3,35
ZONA VERDE 4	18.006	3,15
ZONA VERDE 5	4.217	0,74
ZONA VERDE 6	1.902	0,33
TOTAL	57.173	10,00

b) Sistema local de equipamientos públicos

Los equipamientos públicos se concentran mayoritariamente en la zona aledaña al mercado regional, con las superficies que se indican a continuación:

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	SUPERFICIE m ²	%
EQUIPAMIENTO 1	5.325	0,93
EQUIPAMIENTO 2	8.474	1,48
EQUIPAMIENTO 3	18.937	3,32
EQUIPAMIENTO 4	3.890	0,68
EQUIPAMIENTO 5	11.463	2,01
TOTAL	48.089	8,42

c) Sistema local de vías públicas y aparcamientos

La red viaria local tiene una superficie total de 117.544 m², que representa un 20,59 % de la superficie total del sector.

En esta superficie están incluidas 1.739 plazas de aparcamiento, con unas dimensiones unitarias de 4,50x2,50 m², tanto si son en línea como en batería, bien a lo largo del viario o bien en playas específicas, con excepción de las plazas reservadas para minusválidos, a cuyo fin se destinan 45 plazas de las indicadas anteriormente.

La distribución de las plazas de aparcamiento mencionadas en las distintas calles y áreas específicas es la siguiente:

CALLES	Nº PLAZAS APARCAMIENTO	RESERVADAS MINUSVÁLIDOS
HORIZONTAL 1	297	10
HORIZONTAL 2	131	7
HORIZONTAL 3	150	0
HORIZONTAL 4	124	2
HORIZONTAL 5	134	1
HORIZONTAL 6	111	2
VERTICAL 1	0	0
VERTICAL 2	102	4
VERTICAL 3	60	2
VERTICAL 4	175	6
VERTICAL 5	280	3
APARCAMIENTO V3	62	4
APARCAMIENTO V4	68	4
TOTAL	1.694	45
1.739		

Así mismo en el interior de las parcelas se dispondrá una plaza de aparcamiento de dominio y uso privado por cada 100 m² edificables, según se exige en las Ordenanzas del presente Plan Parcial, cumpliéndose así el precepto establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Igualmente en la zona logística se establecen unas playas de maniobra de vehículos pesados adosadas al frente y al fondo de las naves logísticas con una superficie de 12.440 m² y con carácter de uso público y dominio privado.

d) Servicios urbanos

Las características y esquemas de los servicios urbanos previstos en el presente Plan Parcial se describen en el apartado 3 Red Viaria y Servicios de esta Memoria Vinculante y se representan en los planos P-5.- Conexión a servicios exteriores, P-6.- Red de distribución de agua, P-7.- Red de alcantarillado de residuales, P-8.- Red de alcantarillado de pluviales, P-9.- Energía eléctrica, P-10.- Alumbrado público y P-11.- Canalizaciones de telecomunicaciones.

En la ordenación, se ha reservado suelo para aquellos servicios urbanos extensivos que así lo requieran, en particular, para la construcción de un depósito regulador, así como para los centros de transformación.

SERVICIOS URBANOS	SUPERFICIE m ²	PORCENTAJE %
DEPÓSITO	1.815	0,32
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	270	0,05
TOTAL	2.085	0,37

continuación se acompaña un cuadro resumen de la zona pública.

ZONA LIBRE PÚBLICA

ZONAS	Superficie m ²	PORCENTAJE %
Sistema Espacios Libres	57.173	10,01
Equipamientos públicos	48.089	8,42
Red Viaria (incluso aparcamientos)	117.544	20,59
Servicios urbanos	2.085	0,37
TOTAL ZONA PÚBLICA	224.891	39,39

II.4.3.- Cuadro resumen de características

RESUMEN GENERAL		
ZONA PRIVADA	346.082 m ²	60,61 %
ZONA PÚBLICA	220.818 m ²	39,39 %
TOTAL SECTOR	570.973 m²	100,00 %

Capítulo II.5.- Adecuación al planeamiento superior y a la normativa urbanística vigente

Se han respetado escrupulosamente en el presente Plan Parcial todos los condicionantes y prescripciones vinculantes establecidas en la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, tanto los usos como la tipología y las restantes determinaciones contenidas en la citada Revisión-Adaptación, la cual se desarrolla y pormenoriza en este Plan Parcial.

Respecto al cumplimiento de las especificaciones y determinaciones mínimas requeridas en la normativa urbanística vigente, especialmente en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, así como en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a continuación se comprueban las diferentes reservas y prescripciones.

a) Sistema de espacios libres

Conforme al artículo 42 de la Ley 5/99 y al artículo 105 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se preverán 20 m² de suelo por cada 100 m² construibles en el uso predominante, con un mínimo del 10% de la superficie del sector.

Por tanto, la superficie mínima necesaria para espacios libres habrá de ser el mayor valor de los siguientes:

$$0,20 \times 239.551 = 47.910,29 \text{ m}^2.$$

$$0,10 \times 570.973 = 57.097,30 \text{ m}^2$$

En el Plan Parcial se han previsto unas zonas verdes de 57.173 m² de extensión por lo que cumplen el requisito.

b) Equipamientos

Análogamente, en virtud de lo establecido en el artículo 42 de la Ley 5/99, se dispondrán para equipamientos 20 m² de suelo por cada 100 m² construibles en el uso predominante.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 106 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, además de la reserva anteriormente mencionada, se requiere un mínimo del 5% de la superficie del sector, exigiéndose equipamientos de titularidad pública al menos en el 50% de la reserva mencionada para suelo urbanizable delimitado.

Por consiguiente, los requisitos mínimos son:

Total equipamientos: mayor valor de los siguientes.

$$0,20 \times 239.551 = 47.910,20 \text{ m}^2$$

$$0,05 \times 570.973 = 28.548,65 \text{ m}^2$$

En el presente Plan Parcial se han establecido 48.089 m² para equipamientos públicos, cumpliéndose, por tanto, los valores mínimos requeridos.

c) Aparcamientos

Conforme el artículo 42 de la Ley 5/99, en suelo urbanizable delimitado se preverán dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 m² construibles en el uso predominante.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de las dos plazas exigidas por cada 100 m² construibles, al menos el 50% deben ser de uso público, aunque se ubiquen en terrenos de titularidad privada, requiriéndose que, al menos, el 25% de las plazas sea de uso y dominio público. Así mismo se exige que al menos el 50% de las plazas se ubique sobre terrenos de titularidad privada.

Igualmente, en el Reglamento de Urbanismo se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie para determinar la superficie total de aparcamiento, permitiendo, en sectores con uso predominante industrial, establecer coeficientes de ponderación para la equivalencia de las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

De acuerdo con lo expuesto, los números mínimos de plazas de aparcamiento ordinarias (o equivalentes) requeridas para el presente Plan Parcial son las siguientes:

Plazas de aparcamiento totales:

$$2 \times 0,01 \times 239.551 = 4.791 \text{ plazas}$$

Plazas de uso público:

$$50\% \text{ s}/4.791 = 2.396 \text{ plazas de } 10 \text{ m}^2 = 23.960 \text{ m}^2$$

$$\text{Plazas equiv. de } 11,25 \text{ m}^2 = 23.960/11,25 = 2.130 \text{ plazas equiv.}$$

Plazas de dominio y uso público:

$$25\% \text{ s}/4.791 = 1.198 \text{ plazas de } 10 \text{ m}^2 = 11.980 \text{ m}^2$$

$$\text{Plazas equiv. de } 11,25 \text{ m}^2 = 11.980/11,25 = 1.065 \text{ plazas}$$

En el presente Plan se han dispuesto en la red viaria 1.739 plazas de aparcamiento de dimensiones 2,50 x 4,50 = 11,25 m², con una superficie de aparcamiento = 1.739 x 11,25 = 19.563 m²

Plazas de aparcamiento de 11,25 m² dispuestas = 1.739 plazas.

Plazas de aparcamiento equivalentes exigidas = 1.065 plazas.

Como puede observarse se cumplen holgadamente los mínimos exigidos para plazas de dominio y uso público, satisfaciéndose igualmente la reserva necesaria para plazas de aparcamiento privadas en terrenos de dominio privado, al exigirse en las Ordenanzas del Plan Parcial que en el interior de las parcelas se disponga al menos una plaza de aparcamiento privado por cada 100 metros cuadrados edificables.

Con respecto a las restantes plazas de aparcamiento de uso público exigidas, pero que pueden ser de dominio privado, las playas de maniobra y aparcamiento para vehículos pesados establecidas en la zona logística tienen una superficie de 12.440 m² que puede computarse como plazas de aparcamiento ordinarias a tenor de lo dispuesto en el artículo 104.3.c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, estableciéndose un coeficiente de equivalencia para el que se considera una plaza ordinaria por cada 10 m² de playa de aparcamiento.

Por consiguiente, el número de plazas equivalentes de las citadas playas es de 1.244 plazas, frente a las 1.198 requeridas.

El resumen de las plazas de aparcamiento de 10 m² totales dispuestas es el siguiente:

	Plazas dispuestas	Plazas de 10 m ²
Via pública (dominio y uso público)	1.739	1.956
Zona logística (uso público, dominio privado)	12.440 m ²	1.244
Zonas lucrativas (uso y dominio privado)	239.551/100	2.396
TOTAL		5.596

Este valor resulta muy superior al exigido, igual a 4.791 plazas, conforme se ha indicado anteriormente.

Tal y como se establece en la Ley 3/1998 y en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Decreto 217/2001, se reservarán plazas de aparcamiento específicas para vehículos de minusválidos, al menos una por cada cuarenta plazas públicas o fracción adicional.

De las 1.739 plazas públicas de aparcamiento dispuestas en la red viaria, se han reservado en el Plan Parcial 45 plazas para minusválidos, cumpliéndose en consecuencia el mínimo exigido.

2.6.- Unidades de ejecución y sistema de actuación

El artículo 74 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León determina los sistemas de actuación posibles para la gestión de las unidades de ejecución que se establezcan en el Plan Parcial.

De entre dichos sistemas de actuación, el Sistema de Compensación, regulado por los artículos 259 al 263 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50% de la unidad de actuación.

Para el caso presente, en el que la sociedad ÁREA LOGÍSTICA OESTE, S.L., ostenta la titularidad de la mayoría de los terrenos integrados en el ámbito del sector, aunque no la totalidad, el Sistema de Compensación es el que se considera más idóneo y por ello así se propone.

Asimismo, se propone la ejecución del Plan Parcial en una sola Unidad de Actuación.

TÍTULO III.- RED VIARIA Y SERVICIOS

A continuación se describen y analizan los esquemas de las infraestructuras urbanas contempladas en el presente Plan Parcial, tanto para la urbanización interior del mismo, como para la conexión exterior del viario y redes de servicios con las instalaciones existentes.

Capítulo III.1.- Red viaria

La red viaria interior del Polígono Industrial conecta con las vías de comunicación exteriores mediante los accesos que pasan a describirse a continuación:

III.1.1.- Accesos

Los accesos al sector Las Malotas son comunes a los del "Mercado Regional de Ganado de la Diputación de Salamanca y se realizan desde las carreteras N-620 y la de conexión con ésta y la de Matilla de los Caños, a través de la carretera del mercado regional, que conecta ambas.

El acceso a la referida carretera del mercado regional desde la N-620 se realiza en la actualidad mediante un carril central de espera y una glorieta de de limitado diámetro situada en la margen izquierda de la carretera nacional, mediante la cual se canalizan con carácter local los movimientos de vehículos hacia la carretera del mercado, hacia el acceso directo preferente del recinto ferial y hacia la salida a la nacional, tanto en sentido Salamanca como en sentido Ciudad Rodrigo.

Dado el aumento del tráfico incidente sobre el acceso indicado que va a ocasionar el desarrollo del sector "Las Malotas" así como la necesidad de dotar también de acceso a los terrenos situados en la margen contraria de la carretera nacional, que pertenecen al futuro Puerto Seco de Salamanca, se ha previsto, de acuerdo con las indicaciones transmitidas por la Unidad de Carreteras del Estado de Salamanca, la implantación de una nueva glorieta ovoidal, con eje centrado con la N-620 y características adecuadas para permitir el acceso al Mercado Regional, sector "Las Malotas" y Puerto Seco. La isleta central de esta nueva rotonda es un ovoide de 76,00 m de longitud y 49,00 m de anchura, disponiéndose una calzada de 10,00 m de anchura con dos carriles. Se incluye un carril adicional de espera frente al acceso preferente del Recinto Ferial así como la modificación del tramo inicial de la carretera del mercado para intersectar de forma adecuada con la nueva glorieta.

Conforme a lo establecido en el informe sectorial, preceptivo y vinculante, emitido por la Unidad de Carreteras de Salamanca con fecha 18 de septiembre de 2008 se ha dispuesto la duplicación de la calzada de la carretera N-620 aprovechando la calzada existente desde el límite del término municipal de Salamanca hasta el paso inferior del ferrocarril bajo la carretera. La duplicación mencionada se realiza en el sentido hacia Salamanca mediante mediana en principio de 1,00 m de anchura, 2 carriles de 3,25 m por calzada y arcenes exteriores de 1,50 m de anchura. En el sentido Portugal se diseña con una calzada de 3 carriles de 3,50 m de anchura, dos en el sentido Portugal-Salamanca y uno en el sentido Salamanca-Portugal, con arcenes exteriores de 1,00 m de anchura. Se pintará con línea doble continua el eje para la separación de los sentidos de circulación.

Con objeto de evitar interferencias en la vía de entrada al sector desde la glorieta de la carretera N-620, se ha suprimido la conexión que figuraba en el documento sometido a aprobación inicial para acceder a la calle adyacente del sector desde la citada vía, de manera que con la configuración propuesta, el acceso proporciona unos Niveles de Servicio óptimos en las situaciones más desfavorables, conforme se desprende del Estudio de Tráfico realizado al efecto que se adjunta como Anexo.

Para su elaboración se ha realizado un aforo manual de tráfico durante la mañana de un lunes, día de la semana en el que tiene lugar la actividad comercial del mercado regional de ganado a lo largo de todo el año, por lo que coincide con la máxima intensidad de circulación de vehículos, a excepción de los días de la Feria Anual de Muestras, en los cuales se requiere la regulación de los accesos por agentes de tráfico. Igualmente en el citado Estudio se ha realizado la prognosis del tráfico que generará la actividad industrial para el pleno desarrollo del sector, obteniéndose de la superposición de ambos tráficos un Nivel de Servicio "A" para las hipótesis menos favorables.

Posteriormente a la emisión por parte de la Unidad de Carreteras del informe sectorial anteriormente mencionado y como consecuencia de las reuniones mantenidas por los Servicios Técnicos Municipales, los responsables de la Unidad de Carreteras y el redactor del Plan Parcial en orden a la definición pormenorizada del desdoblamiento de la carretera N-620 con características adecuadas para satisfacer su nueva función de vía arterial urbana de elevada capacidad que permita el acceso a todos los sectores urbanizables y Sistema General de Equipamientos adyacentes a la misma: "Las Malotas", "Las Lanchas", "Peña Alta" y "Puerto Seco", además del Recinto Ferial, se acordó por parte de los representantes del Ayuntamiento de Salamanca aportar a la Unidad de Carreteras un Proyecto de Trazado del citado desdoblamiento así como un estudio de tráfico general del mencionado vial, contemplando en el mismo la incidencia del tráfico que generen todos los sectores urbanos y urbanizables previstos en el P.G.O.U. de Salamanca y los de Carrascal de Barrégas próximos al límite del término municipal de Salamanca.

Como consecuencia de lo expuesto, el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca ha adjudicado a CASTINSA, S.L. la redacción del "Proyecto de

trazado: Desdoblamiento de la N-620. Tramo: Buenos Aires-Límite T.M. de Salamanca”, ya finalizado, cuyas características generales se describen a continuación.

Ámbito del desdoblamiento

El desdoblamiento se inicia en la glorieta existente en el PK 243,000 que conecta el enlace Salamanca-Sur de la autovía A-62 con la N-620 y abarca hasta el límite municipal de Salamanca, en el PK 244,300 aproximadamente.

Características del desdoblamiento

Desde el acceso al Recinto Ferial en sentido Salamanca se disponen dos calzadas separadas mediante mediana de 2,00 m de anchura, con dos carriles por sentido de 3,25 m y arcenes exteriores de 1,50 m.

Desde el acceso al Recinto Ferial en sentido Portugal, se ha previsto una calzada de tres carriles de 3,50 m de anchura, dos en sentido Portugal-Salamanca y uno en el contrario, separados por doble línea continua y arcenes de 1,00 m de anchura.

Se incluye una acera de 2,00 m de anchura en el margen izquierda de la carretera, adyacente al Recinto Ferial, desde la glorieta a construir en el PK 243,250 para acceder tanto al Puerto Seco como a “Las Lanchas”, hasta el límite del municipio de Salamanca.

Construcción de glorietas

Se dispone la construcción de tres nuevas glorietas para el acceso a los sectores afectados, según se indica a continuación.

1. Glorieta ovoidal para el acceso al Recinto Ferial, Las Malotas y Puerto Seco, situada en el actual acceso al Mercado Regional, aproximadamente en el P.K. 244,000, con las características anteriormente descritas.
2. Glorieta circular para el acceso a “Las Lanchas” y Puerto Seco, situada en el PK 243,500, aproximadamente, con un radio de giro de 20,00 m.
3. Glorieta circular para el acceso a “Peña Alta”, situada en el P.K. aproximado 243,250, con un radio de giro igualmente de 20,00 m.

Afirmado y pavimentación

El firme de calzada se ha previsto disponerlo para una categoría de tráfico T1 adoptándose una estructura de firme en las secciones de ensanche en cuña constituida por subbase de 20 cm de suelo cemento, base de 10 cm de mezcla bituminosa en caliente AC 32 BASE 35/50 G, capa intermedia de 5 cm de mezcla AC 22 BIN 35/50 D y rodadura de 5 cm de mezcla AC 16 SURF 35/50 S, todo ello sobre una explanada de categoría E3, obtenida mediante la extensión de 30 cm de suelo seleccionado más 30 cm de suelo estabilizado S-EST 3. Las secciones en refuerzo se obtienen mediante la aplicación de 10 cm de mezcla bituminosa, extendida en dos capas.

Drenaje

Se ha previsto el drenaje longitudinal de las aguas de escorrentía que completa el drenaje transversal existente, contemplándose la ejecución de las correspondientes ríogolas, sumideros y cunetas.

Alumbrado público

Se incluye el alumbrado público de toda la zona de actuación, disponiéndose luminarias dobles situadas en la mediana de los tramos que disponen de la misma o bien luminarias sencillas al tresbolillo en los márgenes del tramo que carece de mediana. En las glorietas se disponen torres provistas de proyectores.

Señalización

Se dispone la correspondiente señalización vertical y horizontal, así como las obras de defensa necesarias.

III.1.2.- Viario interior

La red viaria interior del sector se estructura a partir de la carretera del Mercado Regional cuyo tramo principal, adyacente al mercado y denominado en el Plan Parcial como calle Vertical 1, se desvincula del tráfico interior del polígono, desdoblado la calzada actual con una nueva calzada específica para la circulación interior de “Las Malotas”, de sentido único, separada de la existente por una acera y convenientemente comunicada con ella en puntos estratégicos por un ramal de entrada,

pasada la glorieta de la intersección con la Calle Horizontal 4 y otros dos de salida.

El tramo final de la carretera del mercado se modifica parcialmente de trazado, al igual que el acceso sur del aparcamiento del mercado, prolongándolo hacia el Noreste hasta el límite de “Las Malotas”, de manera que pueda tener continuidad en el contiguo sector de “Las Lanchas” y más adelante, a su vez, en el de “Peña Alta”, para dar lugar en el futuro a una conexión vial de carácter arterial entre los tres sectores, que aquí se ha denominado calle Horizontal 1.

El viario interior del sector únicamente intersecciona con la carretera del mercado mediante dos vías arteriales perpendiculares, denominadas calles Horizontal 4 y Vertical 4, disponiéndose amplias glorietas en las intersecciones de ambas con la carretera y también entre sí.

Análogamente se ha previsto la transformación en glorieta de la actual intersección de la carretera del mercado con el acceso sur del aparcamiento, que en la ordenación propuesta se desplaza hacia el sur, constituyendo la intersección de las calles Vertical 1 con la Horizontal 1.

Así mismo, se han dispuesto otras dos glorietas más en las intersecciones que pueden resultar con mayor intensidad de tráfico, en concreto en la de la calle Horizontal 1 con un vial transversal previsto para conectar con el sector “Las Lanchas” así como en la de la calle Vertical 4 con la Horizontal 2.

Todas las intersecciones mediante rotonda mencionadas se han previsto con isleta central de 30,00 m de diámetro y calzada de 10,00 m de anchura.

Las anchuras totales entre alineaciones en las tres arterias principales son de 28,50 m para el tramo de carretera del mercado con vía de servicio, calle Vertical 1 conjuntamente con la Vertical 2, y 29,00 m para los tramos arteriales de la Horizontal 4 y la Vertical 4, disponiéndose éstos últimos con calzadas separadas por una mediana central de 5,00 m de anchura.

Por su parte, la calle Horizontal 1 que comunica el acceso suroeste del sector con el resto así como con el acceso al aparcamiento del mercado y, en su día, con los sectores “Las Lanchas” y “Peña Alta”, se ha previsto con una anchura de 20,00 m entre alineaciones.

El resto de los viales se dispone con una anchura entre alineaciones de 17,00 m, en la que se incluyen calzada de 7,00 m, aparcamientos en línea de 2,50 m en ambas márgenes y aceras de 2,50 m de anchura, conforme así está establecido en el Plan General de Ordenación Urbana.

Asimismo se han previsto dos playas específicas de aparcamiento a continuación de las calles Vertical 1 y Vertical 4, conectadas a las glorietas respectivas, a fin de facilitar el acceso a las parcelas colindantes a las glorietas citadas sin perturbar su funcionamiento.

Para las calzadas y aparcamientos del viario interior se adopta un firme constituido por una capa de subbase de zahorra natural de 20 cm. de espesor sobre la que se dispone una losa de hormigón HM-20 de 23 cm. de espesor, coronado por una capa de 6 cm. de mezcla bituminosa en caliente tipo S-12.

El pavimento de las aceras, dada la envergadura y nivel de la actuación industrial se ha previsto con terrazo de 5 cm de espesor, colocado sobre una solera de hormigón de 20 cm. y subbase de zahorra artificial ZA-25 de 15 cm. de espesor. Lateralmente las aceras se rematan con los correspondientes bordillos de granito y encintados prefabricados de hormigón de doble capa.

La disposición general de las rasantes de los viales se ha trazado bajo el condicionante de la mejor evacuación de las aguas pluviales hacia el regato de Cantimporras, mejorando la pendiente natural del terreno en la medida en que ha sido posible.

Capítulo III.2.- Servicios urbanísticos

III.2.1.- Abastecimiento y red de distribución de agua

La solución para resolver el abastecimiento de agua al sector de “Las Malotas” está vinculada a la ejecución de un nuevo Sistema General de Abastecimiento que suministre agua potable conjuntamente a todos los sectores establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana en el entorno del Recinto Ferial, incluyendo “Las Malotas”, “Las Lanchas”, “Peña Alta”, Puerto Seco, Centro de Transporte de Mercancías de Salamanca, Unidad Agroalimentaria de Salamanca, matadero de Salamanca así como el propio Mercado de Ganados, tal y como ha puesto de manifiesto el Área de Ingeniería Civil del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca

en informe emitido con fecha 25 de julio en relación con el documento de aprobación inicial del presente Plan Parcial.

En tanto no esté definida la solución definitiva necesaria para resolver la carencia de agua potable de la zona Sur-Oeste de Salamanca, se plantea aquí una solución provisional de abastecimiento a "Las Malotas", con carácter meramente indicativo, que tendría solamente validez para suministrar agua en el periodo inicial de desarrollo del sector, con un consumo muy inferior al correspondiente a su plena realización y ocupación. En cualquier caso, si el progreso de ejecución del planeamiento exige una solución temporal para el suministro de agua habrá de ser definida pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con los criterios que se terminen en ese momento por las áreas municipales de Medio Ambiente e Ingeniería Civil, tal y como se establece con carácter vinculante en la propia Normativa Urbanística del presente Plan Parcial.

La conexión a la red municipal de distribución de Salamanca para el abastecimiento de agua provisional al sector de "Las Malotas" se plantea ejecutarla en dos arterias distribuidoras de 200 y 250 mm de diámetro respectivamente, existentes en ambas márgenes de la calle comandante Jerez, en el sector de Buenos Aires. Debido a la elevada cota topográfica que presenta la mayoría del ámbito de "Las Malotas" en relación con la altitud de los depósitos municipales de La Pinilla se considera la derivación desde las citadas arterias hasta un depósito regulador de bombeo de 200 m³, previsto en un terreno público próximo, desde el cual se puede impulsar el caudal continuo de abastecimiento hasta el sector de "Las Malotas", en cuya zona más alta se ha reservado suelo en la ordenación para la construcción de un depósito regulador de 4.000 m³.

Tanto el mencionado depósito de bombeo, como la conducción de impulsión, de fundición dúctil de 300 mm de diámetro, e igualmente el depósito regulador de "Las Malotas", son capaces para satisfacer para la demanda conjunta de los sectores de "Las Malotas", "Las Lanchas" y "Peña Alta", dado que los tres sectores industriales adolecen del mismo problema de insuficiencia de presión para el suministro de agua desde la red municipal, constituyendo la zona más alta de "Las Malotas" el emplazamiento idóneo para un depósito regulador común.

En la cámara de llaves del nuevo depósito y central de bombeo provisionales previstos en Buenos Aires, se instalarían los grupos motobomba precisos para la elevación del caudal continuo necesario en el periodo inicial de desarrollo de "Las Malotas", previéndose en la citada cámara el espacio y configuración necesarios para la posterior instalación de los grupos restantes, si procede, así como a los correspondientes a "Las Lanchas" y "Peña Alta" cuando éstos se desarrollen, si esta solución es compatible posteriormente con el futuro Sistema General de Abastecimiento.

Los caudales para los que deben preverse las instalaciones de abastecimiento son los siguientes:

Dotación

La dotación unitaria de agua potable para usos industriales se establece en 0,50 l/seg,Ha, valor adecuado para el consumo de industrias de tipo general.

Caudal continuo de abastecimiento

La superficie total del sector de "Las Malotas" es de 570.973 m², por lo que el caudal continuo resulta:

$$Q_c = 0,50 \times 57,0973 = 28,55 \text{ l/seg.}$$

Este caudal será el que habrá de aportar el Sistema General de abastecimiento para "Las Malotas".

Caudal conjunto de abastecimiento

La superficie del sector de "Las Lanchas" es de 279.863 m² y la de "Peña Alta", 278.906 m², por lo que la superficie total de los tres sectores es de 1.129.742 m².

El caudal conjunto continuo necesario para abastecimiento de los tres sectores, resulta:

$$Q_{\text{conjunto}} = 0,50 \times 112,9742 = 56,49 \text{ l/seg.}$$

Se estima que derivando de la red un 10% del citado caudal para la alimentación preliminar del depósito de "Las Malotas" mediante una impulsión provisional, podría satisfacerse la demanda en el periodo inicial de desarrollo de "Las Malotas" hasta que se haya ejecutado el Sistema General de Abastecimiento mencionado. Dado la gran capacidad de regulación del depósito previsto, 4000 m³, en relación con el caudal

inicial necesario, 5,65 l/seg, la derivación del mismo de la red podría efectuarse en periodo nocturno, sin perturbar el suministro de agua actual a la zona de Buenos Aires.

Red de distribución

La red de distribución del sector de "Las Malotas" se dispone de dos niveles o "pisos" hidráulicamente independientes debido a la necesidad de dotar de una presión adecuada a la zona del entorno del nuevo depósito previsto, mediante la instalación de un equipo hidropresor en su cámara de llaves, resultando muy elevada la presión en las zonas más bajas de la red si toda ella se conectara al mencionado equipo.

La red de distribución de agua del sector se dispone de tipo mallado, de manera que, con origen en el depósito regulador, se inicia una retícula principal de mallas conformadas por arterias distribuidoras, a la que a su vez conecta un sistema de mallas secundarias constituidas por ramales distribuidores, mediante el conjunto de las cuales se realiza el suministro de agua a todas las parcelas y equipamientos previstos en el sector. Se incluyen dos arterias correspondientes a la red del nivel inferior dimensionadas para conducir los caudales de "Las Lanchas" y "Peña Alta", una de ellas, y para el Puerto Seco y sectores limítrofes, la otra. A este respecto debe destacarse que el consumo originado en las dos arterias mencionadas por el propio sector de "Las Malotas" será muy reducido, haciendo innecesaria su duplicación para independizar las demandas.

Debido a la importante intensidad de circulación de vehículos pesados que generará la actividad industrial del sector, se disponen tuberías de fundición dúctil con junta automática flexible, fundamentalmente por razones de durabilidad frente a las cargas del tráfico pesado, siendo además este material el utilizado habitualmente en el municipio de Salamanca.

No se ha dispuesto la instalación de una red específica independiente para riego de zonas verdes, al no preverse extensiones importantes de áreas privadas ajardinadas, no estando justificada económicamente la duplicación de redes únicamente para el riego de las zonas públicas.

Se incluyen las correspondientes válvulas de corte, desagües, ventosas, bocas de riego, hidrantes contra incendios, acometidas a todas las parcelas y equipamientos así como instalaciones específicas de riego automático por aspersión de zonas verdes y ajardinadas.

La red de distribución se dimensiona para un coeficiente de punta igual a 3, lo que representa efectuar el consumo del volumen total diario en un periodo de 8 horas y equivale a un caudal punta de 85,65 l/seg para "Las Malotas" y de 169,47 l/seg para el conjunto de los tres sectores.

III.2.2.- Red de alcantarillado de aguas residuales

Debido a la necesidad de no recargar con agua de lluvia la red actual de alcantarillado a la que se ha de conectar, así como a la facilidad de evacuar directamente la mayoría de las aguas pluviales incidentes sobre el sector al regato de Cantimporras, que surca el ámbito de "Las Malotas" y es preciso entubar para el desarrollo de la ordenación, se ha previsto la implantación de redes de alcantarillado de tipo separativo, con conductos independientes para las aguas residuales y las pluviales.

La conexión de las aguas residuales que se generen en el sector a la red de alcantarillado municipal se dispone mediante un nuevo colector específico que las conduce hasta un conducto de 600 mm de diámetro existente en el sector de Buenos Aires, discurriendo desde la calle denominada Horizontal 1 de "Las Malotas" por el camino del Montalvo hasta cruzar el ferrocarril de Salamanca a Fuentes de Oñoro, para continuar por caminos públicos adyacentes al ferrocarril y a la autovía SA-20, bajo la cual cruza, retornando de nuevo al camino del Montalvo, que accede al viario de Buenos Aires.

Este nuevo colector permite la evacuación de las aguas estrictamente residuales de los sectores de "Las Malotas", "Las Lanchas" y "Peña Alta", discurriendo perimetralmente a estos dos últimos sectores, por lo que es viable su ejecución sin afectarlos, con independencia del grado de desarrollo de los mismos.

En cuanto a la red interior del sector "Las Malotas", cabe destacar que presenta tres cuencas vertientes diferenciadas. La cuenca Sur está drenada a lo largo de la calle Horizontal 1 por el colector general de aguas residuales descrito en los párrafos anteriores.

La cuenca central coincide sensiblemente con la cuenca natural del arroyo Cantimporras. Los caudales de aguas residuales generados en la misma no acceden por gravedad al mencionado colector general en

el ámbito de "Las Malotas", por lo que se ha previsto su conducción por gravedad bajo el aparcamiento del recinto ferial y, a continuación, a través del sector "Las Lanchas" hasta conectar al colector general anteriormente mencionado.

Por último, la cuenca Norte está constituida por una franja paralela a la carretera N-620 de contenida extensión, cuyas aguas residuales se conectan directamente a un colector existente de aguas residuales, adyacente a la carretera citada, mediante el cual se incorporan actualmente a la red municipal de Salamanca en Tejares los vertidos de la urbanización Peñasolana y de la feria regional de ganados. Previa a la citada conexión se ha previsto la construcción de un aliviadero de aguas pluviales en el colector existente, conectando su efluente de pluviales a la red específica correspondiente de "Las Malotas".

La red de residuales se ha previsto con tuberías de PVC para saneamiento de doble pared, corrugado exteriormente y liso interior, con rigidez circunferencial SN-8, conforme está establecido por los Servicios Técnicos municipales para diámetros hasta 600 mm. La conducción de impulsión se dispone con tuberías de fundición dúctil para saneamiento, recurriéndose a la fundición a semejanza de las conducciones de presión de abastecimiento y distribución de agua.

En las cabeceras de los diferentes ramales se disponen pozos de limpia, que aseguran la adecuada autolimpieza de la red y, a lo largo de la misma, se incluyen los pozos de registro necesarios para facilitar su correcto mantenimiento.

Análogamente se han previsto las correspondientes acometidas a todas las parcelas y equipamientos del polígono, realizándose las acometidas de las mismas a la red siempre a pozo de registro.

A continuación se establecen los valores de los parámetros necesarios para el dimensionamiento de la red de alcantarillado de aguas residuales del sector, admitiendo, como es usual, que los caudales unitarios de saneamiento coinciden con las dotaciones establecidas para el abastecimiento de agua, con una merma debida a pérdidas en las redes, riegos de zonas verdes y limpieza de viales cifrada en el 15%.

Caudales de aguas residuales de "Las Malotas"

Dotación de abastecimiento = 0,50 l/seg,Ha

Superficie del sector = 570.973 m²

Coefficiente por pérdidas = 0,85

Caudal continuo: $Q_c = 0,85 \times 0,50 \times 570,973 = 24,27$ l/seg.

Caudal punta = $3 \times Q_c = 3 \times 24,27 = 72,81$ l/seg.

Caudales conjuntos de aguas residuales

La superficie conjunta de los tres sectores, "Las Malotas", "Las Lanchas" y "Peña Alta" es de 1.129.742 m².

Caudal continuo conjunto = $0,85 \times 0,50 \times 112,9742 = 48,01$ l/seg.

Caudal punta conjunto = $3 \times 48,01 = 144,03$ l/seg.

III.2.3.- Red de alcantarillado de aguas pluviales

Conforme a lo indicado en el epígrafe anterior, se ha dispuesto una red específica de alcantarillado de aguas pluviales, la cual recoge las aguas de escorrentía incidentes en los viales, parcelas y zonas dotacionales del polígono industrial, conduciendo la mayoría de ellas hasta el regato de Cantimporras que intersecta el ámbito del sector y está previsto entubar, y las restantes a otros dos cauces naturales próximos.

El regato de Cantimporras, cuya entubación es preciso realizar para el desarrollo de la ordenación propuesta, presenta una cuenca natural exterior al ámbito de "Las Malotas" de reducida extensión, 30,5 Ha, que genera un caudal de avenidas de 3,04 m³/seg para un periodo de retorno de 500 años.

La extensión de su cuenca natural interior al ámbito de "Las Malotas" se incrementa con la ordenación urbana en virtud de las rasantes adoptadas para la red viaria, alcanzando una superficie de 41,8 Ha, en la que está comprendido parte de la cuenca Sur descrita en el apartado anterior, en concreto, la zona de la misma comprendida entre el acceso Sur y la calle Vertical 1, que es drenada por los conductos específicos previstos en el tramo correspondiente de la calle Horizontal 1, conectados a la entubación prevista para el regato a través de las redes de pluviales de las calles Vertical 4 y Vertical 1. El caudal total correspondiente a la cuenca urbana que incide sobre el regato es de 5,02 m³/seg.

Por tanto, el caudal máximo de cálculo de la entubación es de 8,06 m³/seg, adoptándose tuberías de hormigón armado de enchufe con junta elástica de 1.800 mm de diámetro, capaces para conducir un cau-

dal superior al doble del máximo de cálculo ya que el diámetro indicado es el mínimo aceptado por la Confederación Hidrográfica del Duero para evitar obstrucciones de la entubación originadas por arrastres en el cauce en avenidas.

La entubación se ha previsto prolongarla aguas abajo del sector "Las Malotas" bajo el aparcamiento del recinto ferial hasta desembocar en el cauce del regato, debido a que la tubería existente bajo el citado aparcamiento es de 1.000 mm de diámetro, resultando insuficiente para evacuar el aumento de escorrentía originado por la urbanización del sector.

El agua de escorrentía incidente en el resto de la cuenca Sur, adyacente al aparcamiento de la feria regional y al sector de "Las Lanchas", es evacuada hasta un regato afluente del Cantimporras, mientras que la generada en la cuenca Norte, que coincide con la de residuales descrita en el apartado anterior, se conduce paralelamente a la carretera N-620 hasta otro regato que cruza la carretera frente al recinto de la feria de ganados, mediante una obra de drenaje transversal existente, rectangular de 0,75 x 0,85 m, paralela a la cual se dispone el cruce del conducto proyectado, de 80 cm de diámetro.

Con el fin de evitar que el incremento de caudal que aporta al regato aguas abajo del cruce de la carretera el citado conducto de pluviales de la cuenca Norte del sector, unido al evacuado por la obra de drenaje mencionada, pudiera exceder de la capacidad hidráulica del cauce actual provocando la inundación tanto de la obra de fábrica como de la tubería, se ha dispuesto la limpieza del cauce del regato y su perfilado mediante una sección trapecial en tierras de 1,50 m de anchura en la base y taludes 1:1.

La sección adoptada es suficiente para evacuar el caudal conjunto de las aguas de escorrentía de ambas cuencas correspondiente a un periodo de retorno de 100 años, de valor igual a 3,10m³/seg, sin afectar a la capacidad de desagüe de la tubería y de la obra de drenaje, conforme al estudio hidrológico e hidráulico realizado.

Los caudales obtenidos para las cuencas vertientes en el citado estudio han sido de 1,00 m³/seg para la cuenca Norte de "Las Malotas", de 5,77 Ha, y de 2,10 m³/seg para la cuenca drenada por la obra de fábrica de la carretera, de 12,12 Ha de extensión. El cálculo hidráulico del cauce, cuya pendiente es de 2,40 ‰, se ha efectuado para un coeficiente de Manning de 0,040, habiéndose obtenido un valor del caudal en la sección trapecial de 0,66 m, claramente inferior a las alturas de la obra de fábrica y de la tubería, que no provoca perturbaciones en su capacidad hidráulica.

De forma análoga a la red de residuales, se han previsto en principio para la red de pluviales tuberías corrugadas de PVC para saneamiento SN-8, si bien para diámetros a partir de 80 cm. y hasta el máximo requerido de 180 cm de la entubación del regato de Cantimporras se precisa del empleo de tuberías de hormigón armado igualmente con junta de enchufe y anillo elástico.

Se incluyen los correspondientes pozos de registro en los cambios de alineación, pendiente, sección o encuentro de conductos así como los correspondientes sumideros de calzada, embocaduras y acometidas a todas las parcelas y equipamientos, conectados a la red en pozo de registro.

El dimensionamiento de la red de pluviales del polígono se realizará para la intensidad de lluvia del aguacero de duración igual al tiempo de concentración con un periodo de retorno de 10 años, que se incrementará a 500 años para el cálculo de avenidas del regato de Cantimporras. A efectos orientativos se indica que el caudal total determinado para el predimensionamiento efectuado en el presente Plan Parcial es de 8,06 m³/seg.

III.2.4.- Energía eléctrica

El ámbito del sector "Las Malotas" está afectado por una línea eléctrica aérea de distribución en alta tensión, de 45 KV, la cual se ha previsto soterrarla convenientemente canalizada a lo largo del viario del polígono. Así mismo le afecta, en su extremo suroeste, una línea aérea de 13 kV así como una derivación particular, también aérea, para suministro a la feria regional de ganados. Igualmente se ha previsto la canalización soterrada de ambas bajo la red viaria.

Con respecto al suministro de energía, de acuerdo con las condiciones establecidas por la empresa distribuidora IBERDROLA en aplicación del Real Decreto 1955/2000 por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la entrega

de energía se realizará en el punto indicado por la compañía, requiriéndose las siguientes instalaciones generales:

- Repercusión de la futura subestación "Vistahermosa", que estará provista de dos transformadores 132/13 KV de 40 MVA cada uno de una potencia de 12,8 MVA correspondiente al sector "Las Malotas".
- Línea eléctrica aérea de media tensión en doble circuito de 13,2 KV desde la subestación indicada hasta el polígono industrial, de 2,5 km. de longitud aproximada.

En cuanto a las instalaciones interiores al polígono, se incluyen los siguientes capítulos:

- Red subterránea de distribución en alta a 13,2 KV, con doble circuito, cable seco y conductores de aluminio en canalizaciones bajo acera con tuberías de polietileno corrugado exteriormente y liso en el interior, con origen en la nueva subestación del polígono y mediante la cual se alimenta a los centros de transformación previstos.
- Nueve centros de transformación en cabina prefabricada, ocho de ellos provistos de dos transformadores de 630 KVA y el otro solamente con un transformador de la misma potencia, todos ellos dotados de sus correspondientes celdas, cuadros de baja tensión y aparellaje.
- Red subterránea de distribución en baja tensión con circuitos trifásicos con neutro y cables unipolares con aislamiento de polietileno y conductor de aluminio, instalados en canalizaciones con tuberías de polietileno corrugado exteriormente y liso en su interior tendidas bajo las aceras del sector desde los centros de transformación mencionados hasta todas las parcelas y equipamiento del sector. La red se ha diseñado para suministrar en general una potencia de 100 W. por m² edificable, limitándose en las parcelas a una potencia de 50 KW por acometida en baja tensión para proporcionar el resto en media tensión con centro de transformación interior a la parcela.

III.2.5.- Alumbrado público

El alumbrado público del viario del Sector se ha diseñado bajo la directriz de proporcionar una iluminancia media de 25 lux en todos los viales interiores y 45 lux en la glorieta de la carretera, con una uniformidad media de 0,60 y extrema de 0,40, conforme establecen los Servicios Técnicos municipales para sectores industriales, disponiéndose al efecto luminarias y proyectores, provistas de lámparas de vapor de sodio de alta presión de 250 W instaladas sobre báculos de 12,00 m. de altura y 2,50 m de brazo.

En la glorieta se han previsto 2 columnas de 14,00 m provistas de dos coronas móviles hexagonales con 6 proyectores de 600 W V.S.A.P. cada uno.

Las líneas eléctricas de alumbrado se disponen con conductores unipolares de cobre instalados en canalizaciones de PVC situadas bajo las aceras, incluyéndose las correspondientes arquetas, seis cuadros eléctricos de mando con regulación de intensidad, tomas de tierras, acometidas desde la red de distribución de baja tensión y demás instalaciones eléctricas.

III.2.6.- Canalizaciones telefónicas y de telecomunicación

Se han dispuesto canalizaciones telefónicas y de telecomunicaciones bajo las aceras del sector que cumplen los requisitos transmitidos por la compañía telefónica, dejando libres además dos tubos adicionales. Se emplean tuberías de PVC y tritubos de polietileno embutidos en prismas de hormigón, así como las arquetas necesarias con los tipos normalizados según los usos y jerarquía de las canalizaciones.

TÍTULO IV.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1998 DE 24 DE JUNIO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS DE CASTILLA Y LEÓN

Con objeto de manifestar la conformidad de la Ordenación Urbanística Detallada que ahora se presenta con los preceptos de la legislación de supresión de barreras de Castilla y León, se procede a la justificación del cumplimiento de la legislación, así como del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Capítulo IV.1.- Condiciones de diseño

A.- Espacio de Paso Libre

Todos los recorridos peatonales que se diseñan en el plan parcial disponen de un ancho superior a 1,20 m. y sin limitación de altura, puesto que el ancho mínimo de acerados se ha fijado en 2,50 m. sin cubierta, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 16.1 del Reglamento de Accesibilidad.

B.- Itinerarios peatonales

Los itinerarios peatonales dispondrán de una pendiente máxima transversal del 2%, siendo la rasante longitudinal con pendiente inferior a 6%, en aplicación del artículo 18.4.b y c del citado Reglamento.

TÍTULO V.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

La ordenación detallada del sector establecida mediante el presente Plan Parcial se efectúa conforme a las prescripciones de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, estando justificada por causa de la fuerte demanda inmediata de suelo para uso industrial general que se está experimentando tanto en el municipio de Salamanca como en todo su entorno metropolitano. El dilatado periodo de tiempo que ha conllevado la redacción y tramitación del Plan General hasta su aprobación definitiva en enero de 2007 ha originado el agotamiento de la práctica totalidad del suelo urbanizable que se había clasificado anteriormente por el Plan General de 1984. Así pues, para satisfacer la demanda de suelo urbano susceptible de edificarse se precisa desarrollar el suelo urbanizable delimitado industrial calificado en la Revisión-Adaptación mediante el Plan Parcial y posterior proyecto de urbanización, para transformar el suelo urbanizable en suelo urbano susceptible de edificarse.

Debido a que la Administración Local carece de dotación presupuestaria para desarrollar de manera inmediata los sectores urbanizables clasificados, que doten al Municipio en un breve plazo de un volumen importante de suelo dispuesto a la construcción de naves industriales, los propietarios, en uso de las competencias que les confiere el artículo 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, asumen el desarrollo del sector urbanizable delimitado industrial "Las Malotas".

Así mismo, la estructura de la propiedad del sector, caracterizada por que un solo propietario, la sociedad ÁREA LOGÍSTICA OESTE, S.L. ostenta el 95% de la titularidad de los terrenos, facilita y agiliza el rápido desarrollo del sector.

TÍTULO VI.- CESIONES Y OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

Capítulo VI.1.- Sistemas de las obras de urbanización

Se realizarán, dado el sistema de actuación elegido para la ejecución del Plan, por la correspondiente Junta de Compensación con la posible incorporación a la misma de empresas urbanizadoras además de los propietarios.

Capítulo VI.2.- Compromisos que se hubieren de contraer entre Urbanizador y Ayuntamiento

Plazos de obras.

Se emplearán los plazos establecidos para las diversas alternativas de Plan de Etapas.

Conservación de la urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización por la empresa constructora designada al efecto, se hará entrega al Ayuntamiento de Salamanca de la urbanización para su conservación y mantenimiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía, conforme se establece en el artículo 208 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Cesión del 10% de aprovechamiento medio

Como es preceptivo se debe proceder a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Salamanca prevista en la Ley así como del 10% del aprovechamiento medio correspondiente a la superficie de actuación.

Garantías de cumplimiento de los compromisos

Como garantía del cumplimiento de tales compromisos se presentará aval bancario conforme establece el artículo 263 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Garantía que se presentará una vez que el Proyecto de Actuación haya obtenido la aprobación definitiva.

TÍTULO VII.- PLAN DE ETAPAS

En desarrollo de los requisitos contenidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación a la disposición en el Plan Parcial de una programación de los objetivos y propuestas, y en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas, se procede a continuación a la justificación del Plan de Etapas del sector "Las Malotas" y a la delimitación de las posibles unidades de actuación, conforme al artículo 108 del Reglamento de Urbanismo.

Debido a la necesidad de ejecutar el desdoblamiento previsto de la carretera del Mercado en el tramo adyacente al Recinto Ferial, así como el acondicionamiento de la misma en ese tramo y en el resto, en el que se modifica el trazado, siendo preciso el mantenimiento del acceso al aparcamiento del mercado e igualmente de la conexión a la carretera provincial DSA-301, prácticamente las condiciones que impone el sistema viario actual y la accesibilidad, tanto al sector como al Recinto Ferial, requieren que se adopte una sola unidad de actuación, y por consiguiente, el sector se desarrollará mediante la redacción de un solo proyecto de urbanización

Los plazos propuestos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos son los que se indican a continuación:

- Aprobación definitiva del proyecto de actuación con determinaciones básicas, 6 meses y con determinaciones completas de urbanización y reparcelación, 12 meses, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Inicio de las obras de urbanización, 6 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- Para la conclusión de las obras de urbanización, 24 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- La ejecución de las obras de edificación podrá simultanearse con las obras de urbanización interior correspondientes cuando haya transcurrido al menos el 50% del plazo de ejecución de las obras de urbanización y siempre que no ocasionen perturbaciones en el programa de trabajos de éstas, estableciéndose en todo caso la condición de haber concluido las obras de urbanización con carácter previo a cualquier licencia de uso de las edificaciones o de apertura de establecimientos comerciales.
- El plazo para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, será de 8 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, según el artículo 49.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ANEXO II: NORMATIVA**DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA****ÍNDICE****TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS****Capítulo I.1.- Generalidades**

Art. 1.-Objeto y Ámbito de aplicación

Art. 2.-Obligatoriedad

Art. 3.-Interpretación de las Ordenanzas

Capítulo I.2.- Terminología de conceptos

Art. 4.-Unidad de actuación

Art. 5.-Etapa

Art. 6.-Fase

Art. 7.-Linderos

Art. 8.-Frente de parcela

Art. 9.-Frente mínimo de parcela

Art. 10.-Fondo de parcela

Art. 11.-Rasante oficial

Art. 12.-Fachada de la construcción. Línea de fachada

Art. 13.-Alineación interior

Art. 14.-Retranqueo de fachada

Art. 15.-Retranqueo a lindero

Art. 16.-Coeficiente de ocupación máxima

Art. 17.-Superficie ocupada

Art. 18.-Coeficiente de edificabilidad neta

Art. 19.-Edificación

Art. 20.-Edificación aislada o exenta

Art. 21.-Edificación pareada

Art. 22.-Edificación adosada

Art. 23.-Paredes medianera y contigua. Medianería

Art. 24.-Local

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**Capítulo II.1.- Calificación del suelo**

Art. 25.-Zonas y usos

Art. 26.-Uso industrial

Art. 27.-Uso de almacén-escaparate

Art. 28.-Uso logístico

Art. 29.-Uso de espacios libres y zonas verdes

Art. 30.-Uso de equipamientos públicos

Art. 31.-Uso de aparcamiento

Art. 32.-Servicios urbanos e infraestructuras

Capítulo II.2.- Estudios de detalle

Art. 33.-Generalidades

Capítulo II.3.- Parcelaciones

Art. 34.-Relación entre edificación o actividad y parcelas

Art. 35.-Plano Parcelario

Art. 36.-Agrupación de Parcelas

Art. 37.-Segregación de Parcelas

Art. 38.-División horizontal de la propiedad

Capítulo II.4.- Gestión y ejecución del planeamiento

Art. 39.-Proyectos de actuación

Art. 40.-Proyectos de urbanización

Art. 41.-Red Viaria

Art. 42.-Red de Agua

Art. 43.-Alcantarillado

Art. 44.-Redes de Energía Eléctrica

Art. 45.-Alumbrado Público

Art. 46.-Proyectos de reparcelación

TÍTULO III.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN**Capítulo III.1.- Normas generales**

Art. 47.-Marco de Aplicación

Art. 48.-Licencias

Art. 49.-Proyectos

Capítulo III.2.- Condiciones de las obras en relación con la vía pública

Art. 50.-Accesos a Parcelas

Art. 51.-Rampas

Art. 52.-Obras en las Parcelas

Art. 53.-Aparcamientos

Capítulo III.3.- Condiciones de la edificación

Art. 54.-Retranqueos

Art. 55.-Regulación de los patios

Art. 56.-Cerramientos de Parcela

Art. 57.-Sótanos y Semisótanos

Art. 58.-Cuerpos Volados
 Capítulo III.4.- Condiciones de ocupación y edificabilidad
 Art. 59.-Ocupación sobre parcela
 Art. 60.-Superficie edificable
 Art. 61.-Condiciones de los Espacios Libres de Uso Privado
 Capítulo III.5.- Condiciones higiénicas y de seguridad
 Art. 62.-Generalidades
 Art. 63.-Protección contra incendios
 Capítulo III.6.- Condiciones estéticas
 Art. 64.-Generalidades

TÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 65.-Ordenanza Red Viaria
 Art. 66.-Ordenanza Espacios Libres Públicos
 Art. 67.-Ordenanza Servicios Urbanos
 Art. 68.-Ordenanza Equipamientos Públicos
 Art. 69.-Ordenanza de Zonas de Industria general
 Art. 70.-Ordenanza de Zonas de Industria nido
 Art. 71.-Ordenanza de Zonas de almacén-escaparate
 Art. 72.-Ordenanza de Zona logística
 Art. 73.-Aplicación General de las Normas de cada Zona

TÍTULO V.- NORMAS ESTABLECIDAS POR LOS DIFERENTES ORGANISMO EN LOS PRECEPTIVOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS

Capítulo V.1.-Órgano Titular de la Carretera N-620.
 Art. 74.-Niveles sonoros
 Art. 75.-Prohibición de publicidad
 Capítulo V.2.-Confederación Hidrográfica del Duero
 Art. 76.-Pretratamiento de depuración.
 Art. 77.-Separador de aceites e hidrocarburos
 Art. 78.-Autorización de vertido
 Capítulo V.3.-Concesión de Patrimonio Cultural
 Art. 79.- Hallazgos arqueológicos

TÍTULO VI.- APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS

TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Capítulo I.1.- Generalidades

Artículo 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada en el ámbito que desarrolla el "Plan Parcial del sector «Las Malotas» del P.G.O.U. de Salamanca" de acuerdo con lo establecido en el artículo 142.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Artículo 2. OBLIGATORIEDAD

El contenido de estas Ordenanzas es de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, y por tanto será respetado para cualquier actuación de iniciativa pública o privada dentro del ámbito de su aplicación.

Artículo 3. INTERPRETACIÓN DE LAS ORDENANZAS

Para todos aquellos aspectos que no estén considerados en las presentes Ordenanzas se estará a lo dispuesto en el "Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión-Adaptación de 2004", complementado con lo establecido en la "Modificación nº 1 (Puerto Seco) del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión-Adaptación de 2004", remitiéndose su interpretación a los Servicios Técnicos Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca en base a los conceptos definidos en estas ordenanzas y en la normativa urbanística

vigente al efecto, especialmente, en la Disposición Adicional Única del Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

TÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 68. ORDENANZA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Parcelas destinadas a este fin en desarrollo del planeamiento, con carácter dotacional público y edificabilidad no lucrativa. Deberán cumplir las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana para tipología de grado 1º.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:
 Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta: 1,50 m²/m².
 Ocupación máxima: la que resulte de la aplicación de los retranqueos mínimos.
 Retranqueos mínimos:
 Frente: 10,00 m.
 Fondo: 5,00 m.
 Laterales: 5,00 m.
 Número máximo de plantas: 3.
 Altura máxima de edificación: 10,50 m.

Condiciones de uso: Alcanza a los locales destinados a usos de tipo educativo, cultural, asistencial, sanitario, deportivo, servicios administrativos, etc, conforme se establece en el artículo 30 de las presentes ordenanzas.

Condiciones de aparcamiento: Las que en proporción a su edificabilidad y conforme a su uso, determine la normativa aplicable.

Artículo 69. ORDENANZA DE ZONAS DE INDUSTRIA GENERAL

Zonas destinadas a este fin en desarrollo del planeamiento, designadas como manzanas M1-2, M3-2, M4, M5-2, M6, M7-2, M8, M9-2, M-10 y M-11.

Condiciones de parcela:
 Superficie mínima: Manzana M9-2: 800 m².
 Resto: 1.000 m²
 Frente mínimo: 15,00 m.
 Condiciones de ocupación y edificabilidad:
 Retranqueos mínimos:
 Frente y fachadas a viales: 10,00 m.
 Fondo: Manzana M9-2: 3,00 m.
 Resto: 5,00 m.

Laterales: Como mínimo 0,00 m. cuando se adose y 3,00 m. cuando la edificación se retire del lindero.

Las edificaciones serán aisladas, adosadas o pareadas.

Ocupación máxima: la que resulte de la edificabilidad.

Edificabilidad máxima: 0,671285 m²/m².

Número máximo de plantas: 3

Altura máxima de la edificación: 10,50 m., salvo que las necesidades del proceso de fabricación justifiquen una mayor altura y así la estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Tipo de edificación: Edificios industriales aislados o adosados a ambos linderos o a uno sólo.

Condiciones de uso: Uso Industrial según artículo 26 de las presentes ordenanzas.

Condiciones de aparcamientos: Se deberá contar, como mínimo, en el interior de la parcela con 1 plaza por cada 100 m² o fracción de superficie construida.

Artículo 70. ORDENANZA DE ZONAS DE INDUSTRIA NIDO

Zonas destinadas a este fin en desarrollo del planeamiento, designadas como manzanas M-12 y M-13.

Condiciones de parcela:
 Superficie mínima: 500 m².
 Frente mínimo: 12,00 m.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:
 Retranqueos mínimos:
 Frente y fachadas a viales: 10,00 m.
 Fondo: No se exige. En caso de realizarse retranqueo, mínimo 3,00 m.

Laterales: Como mínimo 0,00 m cuando se adose y 3,00 m cuando la edificación se retire del lindero.

Ocupación máxima: 80%

Edificabilidad máxima: 0,8000 m²/m²

Número máximo de plantas: 3

Altura máxima de la edificación: 10,50 m., salvo que las necesidades del proceso de fabricación justifiquen una mayor altura y así lo estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Tipo de edificación: Edificios industriales aislados o adosados a ambos linderos o a uno sólo.

Condiciones de uso: Uso Industrial según artículo 26 de las presentes ordenanzas.

Condiciones de aparcamientos: Se deberá contar, como mínimo, en el interior de la parcela con 1 plaza por cada 100 m². o fracción de superficie construida.

Artículo 71. ORDENANZA DE ZONAS DE ALMACÉN-ESCAPARATE

Zonas destinadas a este fin en desarrollo del planeamiento, designadas como manzanas M1-1, M3-1, M5-1, M7-1, M9-1 y M-14.

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: Manzanas M5-1 y M7-1: 800 m²

Resto: 1.000 m².

Frente mínimo: 15,00 m.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos:

Frente y fachadas a viales: 10,00 m.

Fondo: 3,00 m.

Laterales: Como mínimo 0,00 m cuando se adose y 3,00 m cuando la edificación se retire del lindero.

Ocupación máxima: 85%

Edificabilidad máxima: 0,850000 m²/m²

Número máximo de plantas: 3

Altura máxima de la edificación: 10,50 m., salvo que las necesidades del proceso de fabricación justifiquen una mayor altura y así lo estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Tipo de edificación: Edificios aislados o adosados a ambos linderos o a uno sólo.

Condiciones de uso: Uso de almacén-escaparate según artículo 27 de las presentes ordenanzas.

Condiciones de aparcamientos: Se deberá contar, como mínimo, en el interior de la parcela con 1 plaza por cada 100 m² o fracción de superficie construida.

Condiciones estéticas:

Las condiciones estéticas de la edificación estarán sujetas al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las ordenanzas municipales e igualmente a lo establecido en el artículo 64 de las presentes ordenanzas, debiendo adecuarse la estructura espacial adoptada así como la composición de la fachada, su fragmentación, línea de cornisa, estructura de cubierta, colores, materiales de acabado y detalles de sus elementos en armonía y coherencia con las edificaciones colindantes, de manera que la percepción visual desde la vía pública y, en especial, desde la carretera N-620, presente una imagen integrada en el conjunto estético, armónica y amable.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obra de los edificios que resulten antiestéticos, estridentes o en manifiesta discordancia con el entorno.

Artículo 72. ORDENANZA DE ZONA LOGÍSTICA

Zona destinada a este fin en desarrollo del planeamiento, designada como manzana M2.

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: 5.000 m²

Frente mínimo: 20,00 m

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos:

Frente y fachadas a viales: 10,00 m.

Fondo: 5,00 m.

Laterales: Como mínimo 0,00 m cuando se adose y 3,00 m cuando la edificación se retire del lindero.

Ocupación máxima: No se fija

Edificabilidad máxima: 0,4000 m²/m²

Número máximo de plantas: 3

Altura máxima de la edificación: 10,50 m., salvo que las necesidades del proceso de fabricación justifiquen una mayor altura y así lo estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Tipo de edificación: Edificios adosados a ambos linderos o a uno sólo, en el extremo de la hilera.

Condiciones de uso: Uso logístico según artículo 28 de las presentes ordenanzas.

Condiciones de aparcamientos: Se deberá contar, como mínimo, en el interior de la parcela con 1 plaza por cada 100 m² o fracción de superficie construida. Así mismo se deberán dotar de playas de maniobra y aparcamiento de vehículos pesados en el interior de la parcela, con una superficie mínima del 35% de la parcela neta.

Artículo 73. APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

ANEXO III: RELACIÓN DE DOCUMENTOS

DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA

ÍNDICE

TÍTULO I.- ANTECEDENTES

TÍTULO II.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL

TÍTULO III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo III.1.- Situación, emplazamiento y delimitación

Capítulo III.2.- Características naturales del terreno

III.2.1.- Morfología

III.2.2.- Geología

III.2.3.- Geotecnia

III.2.4.- Edafología

III.2.5.- Climatología

III.2.6.- Hidrología e hidrogeología

III.2.7.- Vegetación

III.2.8.- Fauna

III.2.9.- Zonas protegidas y ecosistemas singulares

III.2.10.- Vías pecuarias y elementos culturales de interés

Capítulo III.3.- Usos del suelo

Capítulo III.4.- Edificaciones e infraestructuras

Capítulo III.5.- Estructura de la propiedad del suelo

Capítulo III.6.- Afecciones legales y determinaciones del planeamiento

III.6.1.- Normativa vigente

III.6.2.- Planeamiento jerárquico superior

DOCUMENTO NORMATIVO

ÍNDICE

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ANEXO Nº 1 ESTUDIO DE TRÁFICO DEL SISTEMA LOCAL VIARIO

ANEXO Nº 2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO Nº 3 RESUMEN EJECUTIVO

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

TÍTULO I.-OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Capítulo I.1.- Objetivos

Capítulo I.2.- Criterios

TÍTULO II.-ORDENACIÓN PROPUESTA

Capítulo II.1.- Condicionantes de la ordenación

Capítulo II.2.- Análisis de las alternativas

Capítulo II.3.- Descripción de la ordenación propuesta

Capítulo II.4.- Zonificación

II.4.1.- Aprovechamientos urbanísticos

II.4.2.- Sistemas locales de espacios libres, equipamientos, vías públicas y servicios

II.4.3.-Cuadro resumen de características

Capítulo II.5.- Adecuación al planeamiento superior y a la normativa urbanística vigente

Capítulo II.6.- Unidades de ejecución y sistemas de actuación

TÍTULO III.-RED VIARIA Y SERVICIOS

Capítulo III.1.- Red viaria

III.1.1.- Accesos

III.1.2.- Viario interior

Capítulo III.2.- Servicios urbanísticos

III.2.1.- Abastecimiento y red de distribución de agua

III.2.2.- Red de alcantarillado de aguas residuales

III.2.3.- Red de alcantarillado de aguas pluviales

III.2.4.- Energía eléctrica

III.2.5.- Alumbrado público

III.2.6.- Canalizaciones telefónicas y de telecomunicación

TÍTULO IV.-CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1998 DE 24 DE JUNIO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS DE CASTILLA Y LEÓN

TÍTULO V.-JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

TÍTULO VI.-CESIONES Y OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

TÍTULO VII.-PLAN DE ETAPAS

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Capítulo I.1.- Generalidades

Art. 1.-Objeto y Ámbito de aplicación

Art. 2.-Obligatoriedad

Art. 3.-Interpretación de las Ordenanzas

Capítulo I.2.- Terminología de conceptos

Art. 4.-Unidad de actuación

Art. 5.-Etapa

Art. 6.-Fase

Art. 7.-Linderos

Art. 8.-Frente de parcela

Art. 9.-Frente mínimo de parcela

Art. 10.-Fondo de parcela

Art. 11.-Rasante oficial

Art. 12.-Fachada de la construcción. Línea de fachada

Art. 13.-Alineación interior

Art. 14.-Retranqueo de fachada

Art. 15.-Retranqueo a lindero

Art. 16.-Coeficiente de ocupación máxima

Art. 17.-Superficie ocupada

Art. 18.-Coeficiente de edificabilidad neta

Art. 19.-Edificación

Art. 20.-Edificación aislada o exenta

Art. 21.-Edificación pareada

Art. 22.-Edificación adosada

Art. 23.-Paredes medianera y contigua. Medianería

Art. 24.-Local

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo II.1.- Calificación del suelo

Art. 25.-Zonas y usos

Art. 26.-Uso industrial

Art. 27.-Uso de almacén-escaparate

Art. 28.-Uso logístico

Art. 29.-Uso de espacios libres y zonas verdes

Art. 30.-Uso de equipamientos públicos

Art. 31.-Uso de aparcamiento

Art. 32.-Servicios urbanos e infraestructuras

Capítulo II.2.- Estudios de detalle

Art. 33.-Generalidades

Capítulo II.3.- Parcelaciones

Art. 34.-Relación entre edificación o actividad y parcelas

Art. 35.-Plano Parcelario

Art. 36.-Agrupación de Parcelas

Art. 37.-Segregación de Parcelas

Art. 38.-División horizontal de la propiedad

Capítulo II.4.- Gestión y ejecución del planeamiento

Art. 39.-Proyectos de actuación

Art. 40.-Proyectos de urbanización

Art. 41.-Red Viaria

Art. 42.-Red de Agua

Art. 43.-Alcantarillado

Art. 44.-Redes de Energía Eléctrica

Art. 45.-Alumbrado Público

Art. 46.-Proyectos de reparcelación

TÍTULO III.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo III.1.- Normas generales

Art. 47.-Marco de Aplicación

Art. 48.-Licencias

Art. 49.-Proyectos

Capítulo III.2.- Condiciones de las obras en relación con la vía pública

Art. 50.-Accesos a Parcelas

Art. 51.-Rampas

Art. 52.-Obras en las Parcelas

Art. 53.-Aparcamientos

Capítulo III.3.- Condiciones de la edificación

Art. 54.-Retranqueos

Art. 55.-Regulación de los patios

Art. 56.-Cerramientos de Parcela

Art. 57.-Sótanos y Semisótanos

Art. 58.-Cuerpos Volados

Capítulo III.4.- Condiciones de ocupación y edificabilidad

Art. 59.-Ocupación sobre parcela

Art. 60.-Superficie edificable

Art. 61.-Condiciones de los Espacios Libres de Uso Privado

Capítulo III.5.- Condiciones higiénicas y de seguridad

Art. 62.-Generalidades

Art. 63.-Protección contra incendios

Capítulo III.6.- Condiciones estéticas

Art. 64.-Generalidades

TÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

- Art. 65.-Ordenanza Red Viaria
- Art. 66.-Ordenanza Espacios Libres Públicos
- Art. 67.-Ordenanza Servicios Urbanos
- Art. 68.-Ordenanza Equipamientos Públicos
- Art. 69.-Ordenanza de Zonas de Industria general
- Art. 70.-Ordenanza de Zonas de Industria nido
- Art. 71.-Ordenanza de Zonas de almacén-escaparate
- Art. 72.-Ordenanza de Zona logística
- Art. 73.- Aplicación General de las Normas de cada Zona

TÍTULO V.- NORMAS ESTABLECIDAS POR LOS DIFERENTES ORGANISMO EN LOS PRECEPTIVOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS

Capítulo V.1.-Órgano Titular de la Carretera N-620.

- Art. 74.-Niveles sonoros
- Art. 75.-Prohibición de publicidad
- Capítulo V.2.-Confederación Hidrográfica del Duero
- Art. 76.-Pretratamiento de depuración.
- Art. 77.-Separador de aceites e hidrocarburos
- Art. 78.-Autorización de vertido
- Capítulo V.3.-Concesión de Patrimonio Cultural
- Art. 79.- Hallazgos arqueológicos

TÍTULO VI.- APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

ÍNDICE

PO-1.-PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

PO-1.1.-Calificación y usos

PO-1.1.0.- Planta General

PO-1.1.1.- Planta 1

PO-1.1.2.- Planta 2

PO-1.1.3.- Planta 3

PO-1.2.-Suelo Público

PO-1-3.-Plano de replanteo

PO-2.-PLANOS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS

PO-2.1.-Red viaria

PO-2.1.1.- Alineaciones

PO-2.1.1.0.- Planta general

PO-2.1.1.1.- Planta 1

PO-2.1.1.2.- Planta 2

PO-2.1.1.3.- Planta 3

PO-2.1.2.- Rasantes. Planta de situación de perfiles

PO-2.1.3.- Rasantes. Perfiles longitudinales

PO-2.1.3.1.- Calles Horizontal 1 a Horizontal 6

PO-2.1.3.2.- Calles Vertical 1 a Vertical 5

PO-2.1.4.- Secciones tipo

PO-2.2.-Abastecimiento y red de distribución de agua

PO-2.2.1.- Conexión a red existente

PO-2.2.2.- Red interior

PO-2.3.-Red de alcantarillado de residuales y contenedores de residuos.

PO-2.3.1.- Conexión a red existente

PO-2.3.2.- Red interior

PO-2.4.-Red de alcantarillado de pluviales

PO-2.5.-Distribución de energía

PO-2.5.1.- Alta tensión

PO-2.5.2.- Baja tensión

PO-2.6.-Alumbrado público

PO-2.7.-Canalizaciones de telecomunicaciones

PO-3.-PLANO DE IMAGEN FINAL

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

ÍNDICE

1.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE URBANIZACIÓN INTERIOR

Capítulo 1.- Red viaria y jardinería

Capítulo 2.- Red de distribución

Capítulo 3.- Red de alcantarillado de residuales

Capítulo 4.- Red de alcantarillado de pluviales

Capítulo 5.- Energía eléctrica

Capítulo 6.- Alumbrado público

Capítulo 7.- Canalizaciones telefónicas y de telecomunicaciones

Capítulo 8.- Seguridad y salud

2.- PRESUPUESTO APROXIMADO DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES EXTERIORES

Capítulo 1.- Desdoblamiento de CN-620

Capítulo 2.- Abastecimiento de agua

Capítulo 3.- Conexión alcantarillado de residuales

Capítulo 4.- Acometida eléctrica en A.T. y Subestación

3.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ANEXO Nº 1 ESTUDIO DE TRÁFICO DEL SISTEMA LOCAL VIARIO

ESTUDIO DE TRÁFICO DEL SISTEMA LOCAL VIARIO

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN

2.- ANÁLISIS DEL TRÁFICO ACTUAL

3.- TRÁFICO GENERADO POR LA ACTUACIÓN INDUSTRIAL

4.- COMPROBACIÓN Y NIVELES DE SERVICIO

5.- CONCLUSIONES

ANEXO Nº 2

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO Nº 2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

1.- Objeto y naturaleza del presente informe

2.- Actuaciones previstas susceptibles de provocar impacto económico

3.- Valoración económica del impacto

4.- Conclusiones

ANEXO Nº 3

RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO Nº 3.- RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

1.- Objeto

2.- Situación, emplazamiento y delimitación del ámbito

3.- Planos

1.- Situación

2.- Planeamiento jerárquico superior. Clasificación del suelo.

3.- Planeamiento jerárquico superior. Sistemas Generales exteriores adscritos al Sector.

4.- Delimitación del Sector. Planta General.

5.- Estructura de la Propiedad. Sector neto

6.- Estructura de la Propiedad. Sistemas Generales exteriores adscritos al Sector.

* * *

Anuncio

Por Resolución de la Alcaldía-Presidencia del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, de fecha 24 de julio de 2009, se adoptaron los siguientes acuerdos:

PRIMERO: APROBAR INICIALMENTE EL PLAN PARCIAL SECTOR "MIRALRIO", PRESENTADO POR D. FERNANDO VICENTE RODRÍGUEZ Y PROSA PROMOTORA DE SALAMANCA SA, CON LAS CORRECCIONES SEÑALADAS EN EL EXPOSITIVO III.

SEGUNDO: SUSPENDER HASTA SU APROBACIÓN DEFINITIVA O POR PERÍODO MÁXIMO DE UN AÑO EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS A QUE HACEN REFERENCIA LOS ARTÍCULOS 53 Y 97 DE LA LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y